

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國汽車新零售(控股)有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商、其他註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# CHINA AUTOMOBILE NEW RETAIL (HOLDINGS) LIMITED 中國汽車新零售(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：526)

## 有關出售目標集團之主要交易 及 股東特別大會通告

除文義另有所指外，本通函內所用詞彙具有本通函「釋義」一節所界定之相同涵義。

本公司謹訂於二零二二年六月十五日(星期三)上午十時三十分假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及在切實可行範圍內盡快存放在本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，相關代表委任表格將被視作已被撤回。

### 股東特別大會的預防措施

敬請參閱本通函第ii頁以了解為預防和控制COVID-19疫症大流行蔓延而採取的措施，包括(但不限於)以下各項：

- 於進入股東特別大會會場前須接受強制體溫檢查，任何人士若體溫高於攝氏37.3度或有任何類似流感症狀或其他身體不適，將不獲准進入股東特別大會會場；
- 於股東特別大會會場內任何時候均須佩戴外科口罩；及
- 於獲准進入股東特別大會會場前將須簽署健康申報表。

任何人士如拒絕接受任何上述預防措施，將不獲准進入股東特別大會會場。本公司提醒股東，可委任股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案進行表決，以代替親身出席股東特別大會。

二零二二年五月二十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二A – 資產估值報告.....	IIA-1
附錄二B – 物業估值報告.....	IIB-1
附錄三 – 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

---

## 股東特別大會的預防措施

---

鑑於COVID-19疫症大流行持續，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施以保護股東、員工及親自出席股東特別大會的人士免受感染：

1. 每位出席股東特別大會的人士須於股東特別大會會場入口處接受強制體溫檢查。任何人士若體溫高於攝氏37.3度或有任何類似流感症狀或其他身體不適，將不獲准進入股東特別大會會場。
2. 每位出席人士於獲准進入股東特別大會會場前將須簽署及填妥健康申報表。
3. 股東特別大會會場座位間距將維持適當的社交距離。因此，可容納股東出席股東特別大會的空間將會有限。如有必要，本公司或會限制股東特別大會的出席人數，以避免會場過度擁擠。
4. 每位出席人士於股東特別大會會場內任何時候均須佩戴外科口罩。
5. 任何出席人士如拒絕接受任何上述措施，將不獲准進入股東特別大會會場。
6. 股東特別大會上將不會向出席人士提供茶點或禮品。

於適用法律允許的範圍內，本公司保留拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會其他出席人士之健康及安全。根據COVID-19疫症大流行之發展情況，本公司可能需要在短時間內通知更改股東特別大會之安排。

股東應查看本公司網站([www.lisigroup.com.hk](http://www.lisigroup.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，以查看股東特別大會安排的進一步公佈及更新。

**於股東特別大會前由受委代表投票：**本公司絕無意願減少股東可行使其投票權之機會，惟深知保護股東免受可能感染COVID-19疫情風險之迫切需要。為保護股東之健康及安全，本公司謹此鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上行使其投票權，而毋需親身出席股東特別大會。股東毋需親自與會以行使其投票權。

**非登記股東委任代表：**透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份之非登記股東應直接諮詢其銀行、經紀或託管人(視屬何情況而定)，以便協助閣下委任代表。

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司與買方於二零二二年五月六日就出售事項訂立之買賣協議
「該公佈」	指	本公司日期為二零二二年五月六日之公佈，內容有關(其中包括)該協議及出售事項
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予此詞語之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之銀行開門辦理正常銀行業務之任何日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	中國汽車新零售(控股)有限公司(股份代號：526)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成之先決條件獲履行後之第二(2)個營業日之日子(或本公司與買方可能以書面方式協定之有關其他日期)
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予此詞語之涵義
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予此詞語之涵義
「代價」	指	買方須就出售事項支付予本公司之總金額3,000,000港元(或其等值人民幣)
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據該協議出售目標公司各自之全部已發行股本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三者」	指	與本公司及／或本公司之關連人士概無關連之獨立第三者
「最後可行日期」	指	二零二二年五月二十五日，即本通函刊印前可查證本通函所載之若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所《證券上市規則》
「最後截止日期」	指	二零二二年六月二十五日
「李先生」	指	本公司執行董事及控股股東李立新先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「盛海」	指	盛海國際企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於最後可行日期為目標公司1之全資附屬公司
「買方」	指	肯付國際有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二二年六月十五日(星期三)上午十時三十分假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易
「股東特別大會會場」	指	香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股份

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予此詞語之涵義
「目標公司1」	指	Robust Cooperation Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期為本公司之全資附屬公司
「目標公司2」	指	Mega Convention Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期為本公司之全資附屬公司
「目標公司」	指	目標公司1及目標公司2
「目標集團」	指	目標公司1、目標公司2及彼等各自之附屬公司
「天津濱海」	指	天津濱海國際汽車城有限公司，一家於中國成立之有限公司，於最後可行日期為目標公司1之全資附屬公司
「天津開利星空」	指	天津開利星空汽車城運營管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，於最後可行日期為目標公司2之全資附屬公司
「天津英之傑」	指	天津英之傑國際物流有限公司，一家於中國成立之有限公司，於最後可行日期為目標公司1之全資附屬公司
「世浩國際」	指	世浩國際企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於最後可行日期為目標公司2之全資附屬公司
「%」	指	百分比

本通函載列之若干數字已作出四捨五入調整。因此，所呈列之貨幣換算或百分比等額數字未必為有關數字之算術總和。本通函所列任何表格之總額與當中所列金額總和如有任何差異，均因四捨五入所致。



CHINA AUTOMOBILE NEW RETAIL (HOLDINGS) LIMITED  
中國汽車新零售（控股）有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：526)

執行董事：

李立新先生  
程建和先生  
金亞雪女士

非執行董事：

程衛紅女士

獨立非執行董事：

何誠穎先生  
冼易先生  
鄭焜堂先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
新界荃灣  
沙咀道52A號  
皇廷廣場36樓06-07室

有關出售目標集團之主要交易  
及  
股東特別大會通告

緒言

謹此提述該公佈，內容有關(其中包括)出售事項。

於二零二二年五月六日(交易時段後)，本公司與買方就出售事項訂立該協議，據此，本公司已經有條件同意出售，而買方已經有條件同意收購目標公司各自之全部已發行股本，有關總代價為3,000,000港元(或其等值人民幣)。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(i)有關該協議及出售事項之進一步詳情；(ii)根據《上市規則》須予披露之其他資料；及(iii)股東特別大會通告以及代表委任表格。

### 該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期：二零二二年五月六日

有關各方：(i) 本公司；及

(ii) 買方

### 將予出售的資產

根據該協議，本公司已經有條件同意出售，而買方已經有條件同意根據該協議內所載之條款及條件收購目標公司各自之全部已發行股本。

### 代價

根據該協議之條款，總代價為3,000,000港元(或其等值人民幣)，買方須於完成日期以現金支付予本公司。

代價乃經由本公司與買方按公平原則磋商後達成，其乃經參考(其中包括)以下各項後釐定：(i)於二零二二年二月二十八日，目標集團的未經審核合併負債淨額約為人民幣1,170,000,000元；及(ii)根據估值師之評估，於二零二二年二月二十八日，目標集團之業務之估值為零。有關資產估值報告之進一步詳情，敬請參閱本通函附錄二A。

上述目標集團之業務的估值乃由萊坊測量師行有限公司進行，其為一家受英國皇家特許測量師學會監管的國際資產顧問及評估公司，在進行固定及無形資產估值方面擁有豐富經驗。進行是項工作的主要人員的資格包括英國皇家特許測量師學會會員／資深會員、香港測量師學會會員／資深會員、根據香港法例第417章《測量師註冊條例》下的註冊專業測量師(產業測量)以及中國房地產估價師與地產經紀人學會會員。除有關資產估值報告及物業估值報告之委聘外，萊坊測量師行有限公司與本公司及其關連人士並無任何關係。



---

## 董事會函件

---

在對目標集團之業務進行估值的過程中，已考慮收入法、市場法及資產基礎法。在估值評估中，已選用資產基礎法。

並無採用收入法，原因為須作出大量假設，而估值可能因所作的任何假設不合適而受到重大影響。根據財務報表顯示，於估值日期，目標集團的毛利及淨利潤均為負數，在收入法下有關目標集團的財務及現金流量預測的假設不易有充分理由支持，因而不適合採用。基於上述理由，估值評估並無採用收入法。

並無採用市場法，原因為如目標集團的財務報表顯示，其出現經營虧損，因此並無盈利倍數可供在估值分析中應用，而市場上亦並無類似資產可供比較。

有鑑於目標集團一直發生虧損，而物業為目標集團資產負債表的主要組成部分，在三種方法中，估值師認為，資產基礎法較適合用作評估目標集團之業務。

估值中已採用以下假設：

- (i) 現有的政治、稅務、法律、技術、財政或經濟狀況將不會發生任何重大變化，從而可能對目標集團的業務產生不利影響。
- (ii) 對業務的收入及成本屬重大的經營業務狀況將不會有重大變化。
- (iii) 有關資料乃由本公司及／或目標集團之管理層或其代表經適當及仔細考慮後按合理基礎編製。
- (iv) 會繼續有合格的管理人員、關鍵人員及技術人員，以支持目標集團的持續經營及發展。
- (v) 可以取得目標集團營運所必需的所有牌照及許可證，並且於到期時續期。
- (vi) 並無任何與所估值的業務相關的隱藏或意料之外的情況可能會對報告價值產生不利影響。此外，對估值日期後的市場狀況變化概不承擔任何責任。

根據董事對目標集團經營的商業環境以及目標集團業務所知及所理解，董事會認為，上述所採用的估值假設屬公平合理。

## 先決條件

有關事項須待以下條件獲履行後，方可完成，並受其所規限：

- (a) 本公司及／或買方已經根據適用法律及規例、內部政策及有關根據該協議擬進行之交易的其他協議取得或(如適用)獲豁免取得所需之所有批准、同意、通知、存檔及許可證；
- (b) 股東已於股東特別大會上通過批准該協議及據此擬進行之交易之決議案；及
- (c) (如適用)已經根據任何適用法律或本公司或目標集團之任何成員公司涉及之協議及就該協議及據此擬進行之交易取得須取得之所有第三者同意、批准及通知。

上述條件均不可豁免。

截至最後可行日期為止，上述條件均尚未獲履行。

倘若上述任何先決條件未能於最後截止日期或之前獲履行，則該協議將立即停止和終止，除非本公司與買方以書面方式協定延遲完成，則作別論。於該協議終止後，該協議有關各方將獲免除及解除彼等各自於該協議之義務，惟該協議內有持續效力的義務除外。

## 完成

有關事項須於完成日期(即該協議之所有先決條件獲履行後之第二(2)個營業日或本公司與買方可能以書面方式協定之有關其他日期)完成。

## 有關本集團的資料

本公司為一家主要從事買賣進口汽車的投資控股公司。於最後可行日期，本集團通過六個分部經營業務：(i)汽車交易平台分部從事提供進口汽車平台服務及物業租賃服務；(ii)汽車銷售分部從事買賣進口汽車；(iii)製造及貿易分部從事製造及買賣塑膠及五金家用品；(iv)零售分部從事管理百貨商店及經營超市業務；(v)批發分部從事酒類及飲品以及電器批發業務；及(vi)投資控股分部從事債務管理及權益證券投資。

## 有關目標集團的資料

### 目標公司1

目標公司1為一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一家投資控股公司。於最後可行日期，目標公司1為本公司之全資附屬公司，並為(i)盛海全部已發行股本，以及(ii)(a)天津英之傑及(b)天津濱海各自之全部股本權益之(直接或間接)控股公司。

盛海為一家在香港註冊成立之有限公司，並為一家投資控股公司。

天津英之傑為一家在中國成立之有限公司，其主要業務為投資控股以及提供與平行進口汽車交易平台有關的配套服務。

天津濱海為一家在中國成立之有限公司，其主要業務為經營平行進口汽車交易平台。天津濱海在中國擁有兩處自置物業，分別位於(i)中國天津市濱海新區天保大道188號開利大廈；及(ii)中國天津市濱海新區天保大道86號天津濱海國際汽車城，兩者均為本集團所持有之投資物業，以換取租金收入。

### 目標公司2

目標公司2為一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一家投資控股公司。於最後可行日期，目標公司2為本公司之全資附屬公司，並為(i)世浩國際全部已發行股本，以及(ii)天津開利星空全部股本權益之(直接或間接)控股公司。

世浩國際為一家在香港註冊成立之有限公司，並為一家投資控股公司。

天津開利星空為一家在中國成立之有限公司，其主要業務為買賣及銷售進口汽車及提供相關服務以及就買賣汽車提供代理服務。

## 有關目標集團之財務資料

以下載列目標集團截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度分別根據香港財務報告準則編製之未經審核合併財務資料：

	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至二零二一年 三月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)
除稅前虧損淨額	185,500	2,780,315
除稅後虧損淨額	201,350	2,771,067

於二零二二年二月二十八日，目標集團之未經審核合併負債淨額約為人民幣1,170,000,000元。

## 有關買方的資料

買方為一家在香港註冊成立之有限公司。買方之主要業務為投資控股。於最後可行日期，買方乃由徐羅雨女士全資擁有。徐女士為一個集團之擁有人，該集團其中一家成員公司浙鏈科技有限公司為中國一個電子商貿服務供應商，其總部位於中國浙江省寧波市。

於二零二二年四月三十日，執行董事程建和先生初次接觸買方，而買方乃由目標集團的前潛在買家所介紹。於二零二二年五月三日，程建和先生與買方再次會面，以確定買方進一步進行出售事項的意向。於二零二二年五月四日，本公司(作為賣方)與買方協定交換有關資料以供對方審閱。本公司向買方提供有關目標集團的資料以供買方審閱，而買方則向本公司提供其股東之個人資料以及徐女士所從事業務的一般資料以供參考。於二零二二年五月五日，執行董事李立新先生及程建和先生與買方進行進一步磋商，而有關各方協定根據協定條款進而進行出售事項。買方已獲提供買賣協議稿本，以供其審閱及提出意見。

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，(i)買方及其最終實益擁有人，均是獨立第三者；(ii)買方及其最終實益擁有人與本公司或其關連人士並無任何正式或非正式關係；及(iii)買方及其最終實益擁有人與分別於二零一七年及二零一九年將目標集團出售予本公司的賣方及其最終實益擁有人並無任何正式或非正式關係。

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，目前及於過去十二個月內，(a)買方、其任何董事及法人代表及／或買方可對交易施加影響之任何最終實益擁有人；與(b)本公司、在本公司層面的任何關連人士及／或在附屬公司層面的任何關連人士(以有關附屬公司涉及有關交易為限)之間並無任何重大貸款安排。

### 出售事項之財務影響

於完成後，目標公司(包括其各自之附屬公司)將不再為本公司之附屬公司，而目標集團之財務業績以及資產及負債將不再綜合入本集團之賬目內。此外，於完成後，本集團將不再從事買賣進口汽車業務以及提供進口汽車平台服務業務(統稱為「汽車業務」)。

預期將得自出售事項之未經審核收益約為人民幣1,170,000,000元，相當於出售事項之代價金額與目標集團於二零二二年二月二十八日之未經審核合併負債淨額之總和，並已計及相應匯兌儲備、交易費用及稅項。本集團將就出售事項記錄之實際收益或虧損須經由本公司之核數師審核及審閱後，方可作實，其將會根據目標集團於完成日期之財務狀況評估。

### 進行出售事項的原因及利益以及所得款項用途

目標集團的財務業績受到COVID-19爆發以及實行《輕型汽車污染物排放限值及測量方法(中國第六階段)》(「國六」)的影響。於二零一六年，中國環境保護部發布了國六，旨在減少來自輕型汽車的空氣污染物排放，以及為應對中國嚴重的空氣污染作出貢獻。有關標準適用於主要以汽油或柴油驅動的輕型汽車。國六預定由二零二零年七月一日起生效。

根據於二零一六年發布的國六，國六的特點為：(i)為空氣及氣候污染物制訂兩套燃料中和排放限值；(ii)由新歐洲駕駛循環轉向全球調和輕型車輛循環以及全球調和輕型車輛測試程序；(iii)採用真實世界駕駛排放測試及規定；及(iv)加強車載診斷系統(「車載診斷系統」)(OBD)規定等。

國六的合規計劃包括多項從車輛原型到車輛的整個正常壽命由製造商及機構進行的排放測試。製造商須在低、中及高里程時測試其車輛，並向監管機構報告其測試結果。其後，有關機構有權對最多行駛160,000千米的使用中車輛進行隨機測試。對於製造商進行的測試，製造商須進行八項規定型式的測試中最少六項。監管機構可以為其核實測試計劃進行所有型式的測試。

---

## 董事會函件

---

國六亦在中國引進排放保證及缺陷報告的規定。製造商須為其新車的一系列排放控制零部件提供最少三年或60,000千米(以較早到達者為準)的保證。製造商亦須記錄排放保證部件的保養以及相關車載診斷系統機能失常及原因。

於二零一七年及二零一九年本集團收購汽車業務的相關時間，董事會明白國六將會實施。然而，董事會認為，國六為業務在中國需要或將需要符合的法律、規則及法規之一，而國六本身將不會對汽車業務產生重大不利影響。董事會認為，中國政府實施國六是具建設性的，其可能會影響到中國的汽車製造商(因為其設計需要符合國六的新標準)及車主(因為二手汽車的價格可能會大幅下降，其汽車需要符合國六的標準)。只要本集團有能力物色到及進口符合國六標準的汽車，董事會認為，國六不會對汽車業務產生重大不利影響。

然而，於二零二零年，於國六實施後，COVID-19爆發，加上中國在疫症大流行期間實施的COVID-19限制措施以及國際物流運輸成本增加，平行進口汽車業務受到嚴重影響。此外，在政策實施後，業內人士意識到存在不同的問題及困難。例如，國六為中國所採納的獨有標準，歐洲及美國的汽車製造商並無專門為國六進行任何認證。另外，當中國的汽車進口商要求海外汽車製造商提供稱為「車載診斷系統認證」的認證以符合國六時，發現甚為困難，原因為「車載診斷系統認證」涉及若干核心技術，而海外汽車製造商不願意披露及提供有關「車載診斷系統認證」。在一定時期內，中國汽車進口商符合國六成為普遍障礙。有關情況意料之外地影響到中國的進口汽車行業，包括本集團的汽車業務。

因此，於二零二零年及二零二一年，集團汽車業務業績直線下跌。尤其是，汽車業務於截至二零二一年三月三十一日止財政年度內暫停，截至最後可行日期為止，其尚未完全恢復。因此，目標集團自此錄得極低的營業額，並且無法按時償還尚未償還債項及銀行貸款。

---

## 董事會函件

---

根據目前疫情以及中國及世界主要汽車出口國出現的國際航運中斷的影響，本公司預期，本集團之汽車業務將無法於二零二三年年底前全面恢復。

董事會認為，本集團之汽車業務將無法於二零二三年年底前全面恢復，亦難以確定及預測具體時間。儘管汽車業務暫停，然而，目標集團仍然會發生各種成本及開支，包括(但不限於)倉儲成本、財務費用及經營成本。汽車業務的經營成本一直在增加，前景卻不太確定，預期本公司可因出售事項確認未經審核收益約人民幣1,170,000,000元，董事會認為，出售事項符合本公司及股東的整體最佳利益。

於二零二二年二月二十八日，目標集團的未經審核合併負債淨額約為人民幣1,170,000,000元，其中包括銀行及其他貸款約人民幣1,500,000,000元。於二零二二年二月二十八日，其中人民幣1,040,000,000元的銀行及其他貸款已逾期。截至最後可行日期為止，該等逾期銀行及其他貸款尚未全部償還或續期。在該等銀行及其他貸款中，有關貸款人已經就人民幣459,000,000元對目標集團展開訴訟，要求償還尚未償還結餘。於最後可行日期，目標集團於二零二二年二月二十八日的逾期銀行及其他貸款尚未支付或續期。本公司預期，任何尚未償還結餘將不會於最後可行日期後至完成日期前進一步償還。據本集團所理解，於完成後，有關債項及負債將會留在目標集團的相應成員公司，而買方作為目標公司(為有限公司)的股東並無法律責任償還目標集團的債項。

此外，於二零二二年二月二十八日，目標集團已經就其部分客戶的銀行融資及銀行貸款向客戶的貸款人提供擔保，有關金額為人民幣2,400,000,000元。於二零二二年二月二十八日，在上述擔保中，銀行貸款人民幣274,000,000元已經違約。在該等銀行貸款中，銀行已經就人民幣50,000,000元對借款人及其擔保人(包括目標集團)展開訴訟，要求償還尚未償還貸款。據本集團所理解，於完成後，餘下集團將對上述由目標集團所提供的擔保或有關汽車業務的任何實際或或有負債或申索再沒有法律責任。

於最後可行日期，汽車業務有應收貿易賬款約人民幣62,100,000元及其他應收款人民幣1,820,400,000元仍然尚未償還。

有關若干減值準備之詳情載列如下：

於二零二零年及二零二一年，其他應收款減值準備分別為人民幣25,700,000元及人民幣1,514,900,000元。於二零二零年及二零二一年，其他應收款減值虧損分別為人民幣4,000,000元及人民幣1,491,500,000元。

於二零二零年及二零二一年，應收貿易賬款減值準備分別為人民幣21,500,000元及人民幣66,000,000元。於二零二零年及二零二一年，應收貿易賬款減值虧損分別為人民幣18,500,000元及人民幣77,500,000元。

---

## 董事會函件

---

於二零二零年及二零二一年，擔保減值準備分別為人民幣40,600,000元及人民幣336,900,000元。於二零二零年及二零二一年，擔保減值虧損分別為人民幣6,200,000元及人民幣296,300,000元。

於二零二零年及二零二一年，商譽減值準備分別為人民幣933,400,000元及人民幣1,329,800,000元。於二零二零年及二零二一年，商譽減值虧損分別為人民幣240,000,000元及人民幣396,400,000元。

本集團已採取不同措施(包括成立收賬小組，定期到債務人的辦公室，派員留在債務人的辦公室，並對債務人的還款計劃進行評估，以及提起法律程序等)去收回應收款。本集團已按照收款計劃收回有關尚未償還應收款，預期到二零二二年六月三十日，將可收回70%應收貿易賬款，到二零二二年年年底將可收回70%其他應收款。據本公司所理解，於完成後及本公司不再持有目標集團之任何權益後，買方及目標集團仍然會按照預期時間進行，以收回應收貿易賬款及其他應收款。然而，於完成後，本公司對有關收債過程將並無任何控制權。完成後，本公司將無權收取所收回之任何應收貿易賬款及其他應收款。

經考慮(其中包括)(i)目標集團錄得淨負債狀況；(ii)目標集團無法按時償還尚未償還債項及銀行貸款；及(iii)有關行業之前景以及中國進口汽車業務的國家政策存在不明朗因素，預期出售事項將為本集團提供機會減低其債務負擔，並改善本集團之財務表現及財務狀況。

來自出售事項之估計所得款項淨額(經扣除專業費用及其他相關開支後)約為160,000港元，其預期將會用作本集團之一般營運資金。

經考慮上述因素(尤其是汽車業務的表現未如理想及前景不明朗，以及目標集團的淨負債狀況)後，董事認為，出售事項是按一般商務條款進行、屬公平合理，並且符合本公司及股東的整體利益。

於最後可行日期，本公司無意訂立任何備忘錄或協議，以進一步出售其現有業務或收購任何業務。

### 《上市規則》之含意

根據《上市規則》第十四章，由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見《上市規則》)為25%以上但低於75%，因此，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守《上市規則》第十四章有關刊登公佈及股東批准的規定。



---

## 董事會函件

---

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，概無任何股東或其任何緊密聯繫人在該協議及據此擬進行之交易中有任何重大利益。因此，概無任何股東須在股東特別大會上就批准該協議及據此擬進行之交易的相關決議案放棄投票權。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二二年六月十五日(星期三)上午十時三十分假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)該協議及據此擬進行之交易。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。於股東特別大會上提呈投票之決議案將根據《上市規則》第13.39(4)條以點票方式投票。

本公司將就股東特別大會之結果刊發公佈，內容有關提呈之決議案是否已獲獨立股東通過。

隨本通函附奉代表委任表格。無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印備之指示填妥及盡快存放在本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，相關代表委任表格將被視作已被撤回。

### 推薦建議

董事會認為，該協議及據此擬進行之交易(包括出售事項)之條款屬一般商務條款，公平合理，而該協議及據此擬進行之交易符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會推薦股東於股東特別大會上投票贊成有關批准該協議及據此擬進行之交易之決議案。

### 進一步資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
中國汽車新零售(控股)有限公司  
程建和  
執行董事  
謹啟

二零二二年五月二十六日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年九月三十日止六個月之財務資料詳情於下列在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.lisigroup.com.hk>)登載並可供查詢的文件中披露：

- 本公司於二零一九年七月三十日刊發之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(第43至138頁)，可於以下網址查閱：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltm20190730518\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltm20190730518_c.pdf)
- 本公司於二零二零年七月三十日刊發之截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第54至154頁)，可於以下網址查閱：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0730/2020073000695\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0730/2020073000695_c.pdf)
- 本公司於二零二一年九月八日刊發之截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第54至142頁)，可於以下網址查閱：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0908/2021090801128\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0908/2021090801128_c.pdf)
- 本公司於二零二一年十二月二十八日刊發之截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告(第3至37頁)，可於以下網址查閱：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1228/2021122800411\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1228/2021122800411_c.pdf)

## 2. 本集團之債務聲明

於二零二二年三月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業結束時，本集團擁有貸款及租賃負債如下：

	於二零二二年 三月三十一日 之結餘 人民幣百萬元
<b>銀行貸款</b>	
—有抵押及有擔保	1,270
—有抵押及無擔保	536
—無抵押及有擔保	129
	<u>1,935</u>
<b>其他金融機構提供的貸款</b>	
—有抵押及有擔保	361
<b>其他借款</b>	
—無抵押及無擔保	191
<b>承兌票據</b>	
—無抵押及無擔保	318
<b>租賃負債</b>	
—無抵押及無擔保	50
	<u>50</u>
<b>結欠債項總額</b>	<u><u>2,855</u></u>

### 或有債務

於二零二二年三月三十一日，本集團已經就第三者的銀行融資及貸款向第三者的貸款人提供擔保，有關金額約為人民幣2,400,000,000元。於二零二二年三月三十一日，部分銀行貸款已經違約。若干銀行已經對借款人及擔保人(包括本集團的附屬公司)展開訴訟，要求償還尚未償還貸款。

除銀行針對本集團的附屬公司展開要求償還未償付餘額的訴訟外，亦有其他針對本集團的訴訟。本公司將積極管理撥備並將任何可能對現金流量的影響減至最低。

此外，本公司已作出減值及撥備，而本公司作為其最終控股股東並無為其提供任何擔保或保證。因此，該等附屬公司的經營及財務困難對本集團的負面財務影響完全在控制範圍內，且不會影響本公司及其他業務分部持續經營。

除上述情況及集團內部負債及一般業務過程中的一般應付貿易賬款外，於二零二二年三月三十一日營業結束時，本集團概無任何已發放及未發行或同意將予發放的未償還貸款、銀行透支、抵押或債券、按揭、定期貸款（不論有擔保、無擔保、有抵押及無抵押）、債務證券或任何其他類似的債務貸款（不論有擔保、無擔保、有抵押及無抵押）或任何融資租賃承諾、租購承諾、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸或任何擔保或其他重大或有負債。

### 3. 本集團之營運資金聲明

於二零二二年二月二十八日，本集團流動負債淨額為人民幣24.93億元，其中包括銀行及其他貸款人民幣24.50億元，應付票據人民幣2.07億元及承兌匯票人民幣3.16億元，須在一年內償還。其中，銀行及其他貸款為人民幣10.41億元已逾期。

本集團已向部分客戶的貸款人提供與該等客戶的銀行融資及貸款有關的擔保。於二零二二年二月二十八日，該等銀行融資及貸款金額為人民幣24.03億元，其中銀行貸款人民幣2.74億元被拖欠。該等銀行貸款中包括人民幣50,000,000元，其銀行已針對借款人及擔保人（包括本集團的附屬公司）提起訴訟，要求償還未償還貸款。

董事會已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可持續經營的財務資源來源。本集團知悉與本集團持續經營能力有關的所有關鍵假設及不確定因素，包括重大條件和事件以及計劃載列如下：

1. 預期出售事項將會於二零二二年六月完成。於二零二二年二月二十八日，目標集團的未經審核合併負債淨額為數人民幣1,170,000,000元。出售事項將可改善本集團之高債務狀況；
2. 本集團正積極與銀行及其他金融機構磋商延長其負債期限。於編製營運資金預測時，本集團假設(i)所有逾期貸款可根據現有條款重續，而所有逾期貸款之利息付款可延期而不會受到任何罰款；(ii)股東貸款將予重續；(iii)所有其他銀行借貸及利息將根據本公司現金流量的可行性進行償還或重續；及(iv)本集團不會產生任何現金流出以清償所授予擔保項下的責任；

3. 本集團預計，自二零二二年二月二十八日起計12個月內，批發業務、製造及貿易業務將有不俗發展，並產生足夠的經營現金流入；
4. Robust Cooperation Limited (「Robust」) 的賣方已經同意，由二零二二年二月二十八日起計至少16個月期間內，其將不會要求支付應付賣方的300,000,000港元現金代價及400,000,000港元承兌票據(倘若有關付款會導致本集團將無法向其他人士支付其到期負債)；
5. 程衛紅女士(董事及主要股東)及其丈夫同世平先生與李先生(均為董事及股東)已經同意在有需要時為本集團提供持續財務支持，以確保其於二零二二年二月二十八日起計至少16個月期間持續經營；
6. 本集團也積極考慮處理及運用本集團內的資產支持本集團的持續經營；及
7. 本集團將繼續考慮其他融資安排，以改善其流動資金及財務狀況。

經審慎查詢及考慮到本集團可動用的財務資源(包括手頭現金及現金等值以及經營活動的現金流量)並假設上述措施及評估取得成功，董事認為本集團將有足夠的營運資金以應付目前及由本通函發出日期起計的至少十二個月的需要。

儘管如此，本集團管理層能否實現上述計劃及措施，以及本集團是否會因清償所授予擔保項下的責任而產生任何經濟流出仍存在重大不確定因素。倘本集團無法達成上述措施，其可能無法擁有足夠的營運資金滿足其目前的經營需求，並將進一步對本集團的營運資金的充足性造成不利影響。本公司已經取得《上市規則》第14.66(12)條所規定之相關確認。

#### 4. 重大不利轉變

董事確認，於最後可行日期，本集團自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期公布經審核綜合財務報表的結算日)後，財務或經營狀況並無出現任何重大不利轉變。

## 5. 本集團之財務及貿易前景

本公司為一家主要從事買賣進口汽車的投資控股公司。於最後可行日期，本集團通過六個分部經營業務：(i)汽車交易平台分部從事提供進口汽車平台服務及物業租賃服務；(ii)汽車銷售分部從事買賣進口汽車；(iii)製造及貿易分部從事製造及買賣塑膠及五金家用品；(iv)零售分部從事管理百貨商店及經營超市業務；(v)批發分部從事酒類及飲品以及電器批發業務；及(vi)投資控股分部從事債務管理及權益證券投資。

本集團的製造業務近年增長順利，為本集團有持續經營能力的支柱。本集團將繼續採取成本控制措施及專注於較高利潤率產品及客戶的業務策略。除繼續努力採取成本控制措施（例如整合及重新調整管理及銷售資源、採購及製造規劃的結構性變動）外，本集團也將不斷努力開發及推出新產品，以滿足不同客戶的需求。此外，本集團亦會擴大其於現有及新興市場中之客戶基礎，以達到持續業績增長及表現改善之目標。

本集團批發業務中，憑藉銷售策略及業務團隊的努力，空調暖通批發業務增長迅速。本集團將採取與大型地產集團長期合作的方式，快速將業務向中國各個區域拓展。於最後可行日期，有關空調暖通的批發業務，本集團已與不同物業發展公司進行大規模的空調業務合作，已簽署合約總額約為人民幣1,063,830,000元。

本集團的汽車銷售及平台業務表現受中國國六標準實施影響，且仍然受COVID-19疫症大流行影響。於二零二二年二月二十八日，目標集團的未經審核合併負債淨額為數人民幣1,170,000,000元。出售事項將可減低本集團之債務負擔，並改善本集團之財務狀況。

於出售事項後，本集團會將其資源及精力專注於餘下業務分部，包括(i)製造及買賣家用品；(ii)超級市場營運；(iii)酒類及電器批發；及(iv)投資控股（統稱為「餘下業務分部」）。

於截至二零二一年九月三十日止六個月內，餘下業務分部錄得收入約人民幣1,021,100,000元，較去年同期報告之收入約人民幣797,300,000元增加28.1%。於截至二零二一年三月三十一日止年度內，餘下業務分部錄得收入人民幣1,678,100,000元，較於截至二零二零年三月三十一日止年度內錄得之收入約人民幣1,481,900,000元增加13.2%。

COVID-19爆發對超級市場營運產生負面影響，物流成本大幅增加。然而，隨著中國及香港政府隨後實行檢疫措施，接種COVID-19疫苗的人數一直增加，疫情似乎受到控制。金融市場正在恢復，而社交距離限制亦有望進一步放寬。預期消費將會趨升，而物流成本將會回復正常。因此，本公司之管理層一直密切留意COVID-19爆發的發展，實行一系列預防及控制措施，並評估COVID-19爆發對本集團財務狀況及經營業績的影響。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)就本集團所持有之股權價值的估值而編製的函件全文及估值概要，以供載入本通函。

 **Knight 萊坊**  
**Frank 坊**  
萊坊測量師行有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

**Mega Convention Group Limited**及其附屬公司以及**Robust Cooperation Limited**及其附屬公司之**100%股權價值**(「股權價值」)的估值

指示

吾等遵照中國汽車新零售(控股)有限公司(於下文稱為「貴公司」，連同其附屬公司，於下文統稱為「貴集團」)的指示進行估值工作，以就**Mega Convention Group Limited**及其附屬公司以及**Robust Cooperation Limited**及其附屬公司(「目標集團」)之**100%股權價值**(「股權價值」)於二零二二年二月二十八日(「估值日期」)的市場價值發表獨立意見，以供載入 貴公司之通函。吾等進行估值工作時受本報告所述假設及限制條件規限。吾等之估值乃以無偏頗及專業之方式編製。吾等確認，吾等並無導致出現利益衝突之任何重大關連或參與，而是提供客觀及無偏頗之估值。

本報告概述估值目的、價值前提及資料來源；識別所評估業務；描述估值方法、假設及限制條件；及呈列調查情況、分析及對價值之意見。



## 估值目的

是次估值旨在就目標集團股權價值於估值日期的市場價值發表獨立意見。吾等知悉，貴公司董事及管理層會將本估值用於有關目標集團股權價值之交易以及作公眾呈檔之用。

吾等知悉估值報告可能載入 貴公司的公開文件，以及向其他人士披露，包括其董事、股東、核數師及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）。然而，吾等不會對估值報告收件人以外的任何人士負責。

萊坊概不就本報告內容或因本報告內容產生的任何情況向 貴公司董事及管理層以外任何人士承擔任何責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告的內容，須自行承擔一切風險。

## 價值前提

吾等的估值已按照香港商業價值評估公會所頒佈商業估值準則（二零零五年初版）及國際估值準則委員會所頒佈自二零二二年一月三十一日起生效的國際估值準則（如適用）編製。

吾等的估值是按市場價值基準進行。市場價值定義為經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫逼的情況下，於估值日期在公平交易中資產或負債應交換的估計金額。

## 目標集團概覽

Mega Convention Group Limited（「**Mega Convention**」）於二零一一年十一月二十二日在英屬處女群島成立（公司編號：1682083），註冊地址為Palm Grove House, P.O. Box 438 Road Town, Tortola, British Virgin Islands。該公司為一家投資控股公司，其全資擁有世浩國際企業有限公司（「**世浩**」）。世浩亦為一家投資控股公司，並全資擁有天津開利星空汽車城運營管理有限公司（「**天津開利星空**」）。天津開利星空為一家中國公司，其主要業務為買賣及銷售進口汽車及提供相關服務以及就買賣汽車提供代理服務。

Robust Cooperation Limited (「**Robust Cooperation**」) 在英屬處女群島成立，為一家投資控股公司，其全資擁有盛海國際企業有限公司 (「**盛海**」)。盛海亦為一家投資控股公司，並全資擁有天津英之傑國際物流有限公司 (「**天津英之傑**」)。天津英之傑為一家投資控股公司，其全資擁有天津濱海國際汽車城有限公司 (「**天津濱海國際**」)，並提供與平行進口汽車交易平台有關的配套服務。天津濱海國際於二零零二年十二月在天津保稅區開展業務，其主要業務為經營平行進口汽車交易平台。

### 服務範圍

是次委聘涉及分析於估值日期的目標集團。於進行是次估值工作時，吾等已進行以下步驟以評估所採納基準以及 貴公司及／或目標集團管理層或其代表 (於下文稱為「**管理層**」) 所提供假設是否合理：

- 與管理層會面及／或討論；
- 取得與目標集團及其業務有關的相關財務及經營資料；
- 進行市場研究及自公開來源取得統計數據；
- 審視管理層所提供與標的事項有關的一切相關財務及經營資料基準及假設；
- 採用最適當的相關估值準則對標的事項進行估值；
- 於本估值報告記錄吾等的結果。

### 資料來源

於進行股權價值估值時，吾等已考慮、審閱及倚賴以下管理層及公開來源市場價值的定義提供的主要資料。

- 目標集團之背景資料及有關公司資料；
- 目標集團之歷史財務資料；
- 目標集團所持有物業之背景資料；
- 目標集團於截至二零二二年二月二十八日止期間之綜合管理賬目；及
- S&P Capital IQ 數據庫及其他可靠市場數據來源。

吾等已與管理層進行討論，並利用公開來源進行研究，以評估所提供資料是否合理及公平。吾等並無理由懷疑管理層向吾等提供的資料的真實性及準確性，而吾等在相當程度上倚賴所提供資料以達致吾等對價值之意見。

## 估值方法

評估股權價值市場價值共有三種公認方法，即市場法、資產基礎法及收入法。每種方法各自適合一種或多種情況。

### 市場法

以市場法評估資產價值乃基於比較市場交易中類似資產的近期銷售，並對指標市場價格作出調整，以反映所評估資產相對市場可資比較項目的狀況及用途。儘管此方法獲廣泛使用，惟此方法主要難處在於欠缺有關類似資產銷售的財務資料及詳盡詳情。

此方法的相關理論為買方不會支付超出其對其他具同等吸引力的選擇而支付的金額。透過採納此方法，估值師首先掌握近期售出的其他類似商業實體的價格，作為估值指標。分析估值指標時採用的適當交易須按公平基準出售，當中假設買賣雙方均充分知情，並無特別動機或被迫進行買賣。

### 資產基礎法

資產基礎法乃基於商業實體的盈利能力主要源自其現有資產的一般概念。此方法假設對營運資金、有形資產與無形資產各元素進行個別估值時，其總和即為商業實體的價值，並相等於其投入資金（權益及債務資本）的價值。換言之，商業實體的價值乃以提供作購買所需業務資產的款項代表。

該款項源自購入該商業實體股份（權益）的投資者以及向該商業實體貸款的投資者（債務）。於收取源自權益及債務的款項總金額，並轉換成該商業實體各種資產以進行營運後，有關資產總額相等於該商業實體的價值。

從估值角度而言，吾等會將商業實體全部類別資產的價值由賬面值重列至合適價值水平。於重列後，吾等可識別商業實體的指標價值，或透過應用「資產減負債」的會計原則以得出商業實體的股本權益價值。當企業屬非營業性或一直產生虧損，而公司之重點為持有投資或房地產時，最適合採用資產基礎法。

### 收入法

收入法乃參照擁有有關資產的市場參與者假定可賺取或取得的收入、現金流量或成本節省的資本化價值，以評估資產價值。

此方法的原理為資產價值可按將於資產壽命收取的經濟利益的現值計量。此方法估計未來經濟利益，並採用就與變現有關於利益相關的一切風險而言屬合適的折現率將有關利益折現為其現值。

### 挑選估值方法

有鑑於目標集團一直發生虧損，而物業為目標集團資產負債表的主要組成部分，在三種方法中，吾等認為，資產基礎法較適合用作評估目標集團。

儘管市場法可用於若干目的，然而，本個案並無採用市場法，原因為目標集團出現經營虧損，因此並無盈利倍數可供在估值分析中應用。並無採用收入法，原因為須作出大量假設，而估值可能因所作的任何假設不合適而受到重大影響。根據財務報表顯示，於估值日期，目標集團的毛利及淨利潤均為負數，在收入法下有關目標集團的財務及現金流量預測的假設不易有充分理由支持，因而不適合採用。

已經假設，目標集團的市場價值等於資產及負債的各個組成部分個別估值的總和，其總和相當於目標集團的價值。由於收入法及市場法均被視為不合適，而認為目標集團的資產淨值為目標集團當前價值的最佳代表，因此是次估值採用資產基礎法。

### 估值假設及依據

為確定股權價值之市場價值，吾等已經考慮所有影響價值的主要因素，並作出以下假設，包括(但不限於)以下各項：

- 吾等已經假設，現有的政治、稅務、法律、技術、財政或經濟狀況將不會發生任何重大變化，從而可能對目標集團的業務產生不利影響；
- 吾等已經假設，對業務的收入及成本屬重大的經營業務狀況將不會有重大變化；
- 吾等已經假設，有關資料乃由管理層經適當及仔細考慮後按合理基礎編製；
- 吾等已經假設，會繼續有合格的管理人員、關鍵人員及技術人員，以支持目標集團的持續經營及發展；
- 吾等已經假設，可以取得目標集團營運所必需的所有牌照及許可證，並且於到期時續期；及
- 吾等已經假設，並無任何與所估值的業務相關的隱藏或意料之外的情況可能會對報告價值產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市場狀況變化概不承擔任何責任。

### 資產基礎法

資產基礎法以重置的經濟原理為基礎，實質上計量於估值日期的資產淨值及重置該等資產將耗用的成本。估計業務或其資產的市場價值時會採用重置價值、清算價值及經調整資產淨值法其中一種。於是次估值中，已採納經調整資產淨值法。

目標集團於估值日期的財務狀況表詳情如下：

資產／負債	賬面值 (人民幣千元)	市場價值 (人民幣千元)
<b>流動資產</b>		
現金及銀行存款	428	428
應收賬款	113	113
預付款	31	31
應收集團往來款	403,819	403,819
其他應收款	326,936	326,936
<b>非流動資產</b>		
投資物業 <sup>3</sup>	1,166,052	1,166,052
固定資產 <sup>3</sup>	98,600	98,600
<b>流動負債</b>		
短期貸款	(1,491,062)	(1,491,062)
其他貸款	(7,832)	(7,832)
應付賬款	(27)	(27)
預收款項	(25,020)	(25,020)
應付所得稅	(21,824)	(21,824)
其他應付款	(1,032,400)	(1,032,400)
承付票	(316,097)	(316,097)
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	(273,256)	(273,256)
<b>資產淨值(「資產淨值」)</b>		<b>(1,171,539)</b>
<b>目標集團100%股權價值的市場價值</b>		<b>零</b>

備註：

1. 除另有說明者外，本報告內全部貨幣數字均以人民幣(人民幣)列值。
2. 除另有說明者外，上述數字均為約數，已經四捨五入。
3. 於二零二二年二月二十八日，目標集團所持有之物業的總市場價值已經評估為人民幣1,242,000,000元，其在所附附錄二B之物業估值報告內顯示及反映。根據 貴集團的會計處理，該等物業的總市場價值已經拆分並分配至目標集團財務狀況表內之「投資物業」及「固定資產」內。「固定資產」人民幣98,600,000元包括非租賃物業人民幣75,948,000元以及其他固定資產及調整人民幣22,652,000元。

## 責任之限制

本估值報告為機密文件，僅提供予收件人作其所述之特定用途。可以將其披露予其他專業顧問以協助收件者所指之特定目的，但收件者不得將報告披露予任何其他人士。未經吾等以書面方式批准以有關形式和文意作出前，本報告及估值之全部或任何部分或其提述概不得載入任何文件、通函或聲明，亦不得以任何形式（不論為硬複本或以電子方式（包括在任何網站上））刊登。

概不得因本估值報告或就此針對萊坊的任何成員、僱員、合伙人、董事或顧問作出任何申索。該等個人對任何人概不承認任何個人謹慎責任，任何損失申索必須針對萊坊作出。

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明本報告及估值供收件人使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致的任何直接或間接損失或失去利潤向任何第三方負責。

於達致吾等對價值的意見時，吾等在相當程度上倚賴管理層提供的資料。吾等無法核實所獲提供的全部資料的準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性，亦無理由懷疑獲提供的資料中遺漏任何重要事實。吾等不會就未曾向吾等提供的營運及財務資料承擔任何責任。

吾等在本報告內對標的之市場價值的意見僅就所述目的以及僅就評估的有效日期而言有效。估值反映於估值日期存在的事實及狀況，而未有考慮後續事件。吾等不會就任何市場狀況變動承擔任何責任，亦無義務修改本報告以反映本報告日期後可能發生的事件或政府政策或狀況變動。吾等不擬就估值師所慣用者以外而需要法律或其他特別專長或知識的事宜發表任何意見。

## 對價值的結論

吾等認為，根據有關假設以及吾等所獲得的資料，Mega Convention Group Limited及其附屬公司以及Robust Cooperation Limited及其附屬公司之100%股權價值於二零二二年二月二十八日合理估計為零。

此對價值的結論乃基於公認估值程序及慣例，而該等程序及慣例非常倚賴使用多項假設及對多種不確定因素的考慮，而並非所有假設或不確定因素均可輕易量化或確定。儘管吾等於達致估值時已作出專業判斷，建議閣下謹慎考慮本報告所披露有關假設的性質，並謹慎詮釋本報告。

吾等在本報告內對股權價值之市場價值的意見僅就所述目的以及僅就評估的有效日期而言有效。吾等不會就任何市場狀況變動承擔任何責任，亦無義務修改本報告以反映本報告日期後可能發生的事件或政府政策或狀況變動。

吾等謹此證明，吾等於 貴公司或所呈報價值中並無任何現時或未來的權益。

此 致

香港  
新界荃灣  
沙咀道52A號  
皇廷廣場36樓06-07室  
中國汽車新零售(控股)有限公司  
董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

高級董事，估價及諮詢部  
方耀明

*FRICS FHKIS MCIREA RPS(GP) RICS* 註冊估值師

高級董事，估價及諮詢部  
黃嘉詠

*MRICS MHKIS RPS(GP) RICS* 註冊估值師

謹啟

二零二二年五月二十六日

附註：黃嘉詠女士為特許測量師，於中國、香港、澳門及亞太地區之市場研究、物業估值及諮詢服務方面擁有超過16年經驗。

方耀明先生為特許測量師，於中國、香港、澳門及亞太地區之市場研究、物業估值及諮詢服務方面擁有超過16年經驗。



以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)就目標集團所持有之物業權益的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



敬啟者：

位於中華人民共和國之兩項物業(「物業權益」)之估值

指示

吾等遵照給予吾等之指示，對中國汽車新零售(控股)有限公司(於下文稱為「**貴公司**」，連同其附屬公司，於下文統稱為「**貴集團**」)所持有之物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、進行相關查詢及作出查冊，並已取得吾等認為必要之有關其他資料，以便就物業權益於二零二二年二月二十八日(「**估值日期**」)現況下之市場價值向閣下提供意見，以供載入**貴公司**之通函。吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值乃以無偏頗及專業之方式編製。

吾等確認，吾等並無導致出現利益衝突之任何重大關連或參與，而是提供客觀及無偏頗之估值。吾等之估值乃以物業權益之100%為基礎。

## 估值基準

於達致吾等對市場價值之意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則（二零二零年版）》及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二二年全球準則》。根據上述準則，市場價值之定義為：

「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫逼的情況下，於估值日期在公平交易中資產或負債應交換的估計金額。」

「資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。」

按照市場價值釋義，市場價值為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格。其為賣方可合理取得之最佳售價及買方可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特別條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則（二零二零年版）》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二二年全球準則》以及由香港聯合交易所有限公司發出之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引。

## 估值方法

吾等之估值乃採用合適的估值方法以及吾等之專業判斷進行。在吾等之估值中，吾等已經採用市場法及收入資本化法。

## 市場法

在採用市場法時，吾等已經參考市場上所得之最近市場銷售證據。吾等之估值中已經作出適當調整，以反映物業與可資比較物業之間的特徵差異，例如位置、時間、大小、樓齡、景觀、狀況、質素及附屬設施，從而得出吾等對市場價值的意見。

### 收入資本化法

在採用收入資本化法時，吾等已經透過將在目前之租約條款下的應收收入金額資本化去對物業進行估值。然後會參考復歸後租金收入的任何潛在變化。租賃期及復歸均按資本化率進行資本化，其反映投資回報率、讓與限制、通脹的影響以及租金增長的前景(如有)。

### 估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件規限。

### 業權文件及產權負擔

在吾等之估值中，吾等已經採取合理的謹慎，以調查物業權益之業權，方式為向 貴公司取得業權文件副本。然而，吾等並無搜尋文件正本以核實所有權或確定是否存在送交予吾等之副本未有顯示之任何修訂。吾等在相當程度上依賴 貴公司提供之資料。

吾等亦依賴中國法律顧問廣東恆益律師事務所就位於中國之物業權益之業權所提供有關中國法律之意見。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬法律顧問之責任範圍。

在吾等之估值中，除非另有說明，否則吾等亦已經假設，於估值日期，物業權益並無任何可影響其價值的繁重性質的產權負擔、查封、限制、所有權缺陷及支出。

### 出售成本及負債

吾等之報告並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠付款項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。

### 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料。吾等已接納所獲提供有關佔用、樓面面積及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或物業權益之任何(或任何表面)佔用人向吾等所提供(不論以書面或口頭方式)或業權登記冊所載與物業權益有關之任何資料(包括其譯本)是否正確。吾等假設此等資料為完備及正確。

## 視察

吾等已經於二零二二年五月十七日視察物業權益。儘管如此，除非另有說明，否則吾等已於估值假設物業權益於估值日期之內部及外部裝修狀況良好，並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途。

## 識別將予估值之物業權益

吾等已採取合理的審慎及技巧以確保由閣下指示中的物業地址所識別之物業權益為吾等所視察及載於估值報告之物業。倘物業地址或將予估值之物業權益之範圍存在含糊之處，則閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後促使吾等注意。

## 物業保險

吾等對物業權益估值時假設其在各方面均可就所有一般風險，包括恐怖襲擊、水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

## 面積及樓齡

於吾等之估值中，吾等倚賴貴公司所告知的面積。吾等亦假設所獲提供文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸均屬正確，並僅為約數。

## 結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察，並無進行任何結構調查或樓宇測量。於有限之視察中，吾等並無視察任何不可通達區域。吾等未能確認物業權益是否並無緊急或重大損壞或失修項目或於興建物業權益時曾使用任何有害物料。因此，吾等進行估值時乃假設物業權益之修理及狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性缺憾、腐朽、蟲蛀或其他損壞，而有關設施狀況亦令人滿意。

## 土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且物業權益地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適合任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

### 環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何環境污染，吾等亦無查閱公開資料庫以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設物業權益未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

### 遵守相關條例及規例

僅除另有說明者外，吾等已假設物業權益在充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知之情況下建成、佔用及使用。僅除另有說明者外，吾等已進一步假設，已就本報告所根據之物業權益的任何用途取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。

### 備註

除另有說明者外，吾等之估值內所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)列值。

隨函附奉吾等之估值報告。

### 責任之限制

本估值報告為機密文件，僅提供予收件人作其所述之特定用途。可以將其披露予其他專業顧問以協助收件者所指之特定目的，但收件者不得將報告披露予任何其他人士。未經吾等以書面方式批准以有關形式和文意作出前，本報告及估值之全部或任何部分或其提述概不得載入任何文件、通函或聲明，亦不得以任何形式(不論為硬複本或以電子方式(包括在任何網站上))刊登。

概不得因本估值報告或就此針對萊坊的任何成員、僱員、合伙人、董事或顧問作出任何申索。該等個人對任何人概不承認任何個人謹慎責任，任何損失申索必須針對萊坊作出。

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明本報告及估值供收件人使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致的任何直接或間接損失或失去利潤向任何第三方負責。

於吾等之估值中，萊坊已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。現時市況受多項政策及法規影響，越見複雜之社會運動及國際貿易緊張地緣政治局勢亦為房地產市場帶來更大波動。必須了解，除一般市場轉變外，政策方向、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變化均可能隨時出現，對房地產市場產生大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他預料之外的事件均可能影響該物業之價值。

此 致

香港  
新界荃灣  
沙咀道52A號  
皇廷廣場36樓06-07室  
中國汽車新零售(控股)有限公司  
董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

高級董事，估價及諮詢部

方耀明

*FRICS FHKIS MCIREA RPS(GP) RICS 註冊估值師*

高級董事，估價及諮詢部

黃嘉詠

*MRICS MHKIS RPS(GP) RICS 註冊估值師*

謹啟

二零二二年五月二十六日

附註：黃嘉詠女士為特許測量師，於中國、香港、澳門及亞太地區之市場研究、物業估值及諮詢服務方面擁有超過16年經驗。

方耀明先生為特許測量師，於中國、香港、澳門及亞太地區之市場研究、物業估值及諮詢服務方面擁有超過16年經驗。

## 估值概要

貴集團將出售之位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益

編號	物業	於估值日期現況下 之市場價值	於出售 事項前 貴集團 應佔權益	於出售事項前 貴集團應佔於 估值日期現況下 之市場價值
1	中國 天津市 濱海新區 天保大道188號 開利大廈	人民幣582,000,000元	100%	人民幣582,000,000元
2	中國 天津市 濱海新區 天保大道86號 天津濱海國際汽車城	人民幣660,000,000元	100%	人民幣660,000,000元
	總計	<u>人民幣1,242,000,000元</u>		<u>人民幣1,242,000,000元</u>

## 估值

## 貴集團將出售之位於中國的物業權益

編號	物業	概況	佔用詳情	於估值日期現況下之市場價值
1	中國 天津市 濱海新區 天保大道188號 開利大廈	<p>開利大廈(「該大廈」)為樓高23層(包括夾層)的商業大廈，其下為一層地庫，建於地盤面積約8,075.80平方米(「平方米」)的地塊上，約於二零零九年竣工。</p> <p>該物業包括該大廈1樓至22樓全層，總建築面積(「建築面積」)約28,568.61平方米。</p> <p>該物業之土地使用權於二零四二年九月七日期，可作商業用途。</p>	<p>按我們的實地考察，1樓的一部分被用作商舖，而該物業的餘下部分被用作辦公室。</p> <p>按 貴公司所提供的資料，該物業受不同的租約所規限，最遲於二零二四年七月到期，每月租金收入總額約為人民幣365,100元(包括管理費及其他支出)。</p>	<p>人民幣582,000,000元 (人民幣五億八千二百萬元)</p> <p>於出售事項前 貴集團應佔100%權益：</p> <p>人民幣582,000,000元 (人民幣五億八千二百萬元)</p>



附註：

- (1) 該物業於二零二二年五月十七日經崔佳琪(理學士(TM)，理科碩士)視察。
- (2) 根據天津濱海新區規劃和國土資源管理局發出的22份天津房地產權證，該物業地盤面積約8,075.80平方米及總建築面積約28,568.61平方米的土地使用權及房屋所有權歸屬於天津濱海。該物業土地使用權獲授予的年期到二零四二年九月七日屆滿，可作商業用途。

該等證書詳情如下：

證書編號	樓層	發出日期	概約建築面積 (平方米)
房地證津字第115031301180號	1樓	二零一三年五月二十一日	2,570.13
房地證津字第115031301181號	2樓(包括夾層)	二零一三年五月二十一日	5,057.38
房地證津字第115031301182號	3樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301183號	4樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301184號	5樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301185號	6樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301186號	7樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301201號	8樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301187號	9樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301188號	10樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301189號	11樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301190號	12樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301191號	13樓	二零一三年五月二十一日	1,071.75
房地證津字第115031301192號	14樓	二零一三年五月二十一日	1,071.75
房地證津字第115031301193號	15樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301194號	16樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301195號	17樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301196號	18樓	二零一三年五月二十一日	1,071.75
房地證津字第115031301197號	19樓	二零一三年五月二十一日	1,029.30
房地證津字第115031301198號	20樓	二零一三年五月二十一日	817.37
房地證津字第115031301199號	21樓	二零一三年五月二十一日	800.52
房地證津字第115031301200號	22樓	二零一三年五月二十一日	393.47
<b>總計：</b>			<b>28,568.61</b>

- (3) 根據所提供的租賃明細表，該物業受不同租約所規限，最遲於二零二四年七月到期，每月租金收入總額約為人民幣365,100元(包括管理費及其他支出)。

租賃的主要條款概述如下：

租戶數目	:	23
可出租總面積	:	25,494.28平方米，相當於佔用率89%
租期	:	1年至5年
到期日	:	由二零二二年八月至二零二四年七月
每月租金總額	:	約人民幣365,100元，包括管理費及其他支出

- (4) 根據 貴公司所提供之資料，該物業現時已有多項按揭，按予北方國際信託股份有限公司、盛京銀行股份有限公司天津分行及新華信託股份有限公司。在吾等估值的過程中，吾等並無考慮有關按揭。

(5) 該物業的一般概況及市場資料概述如下：

- 地點：該物業位於中國天津市濱海新區海濱八路東面、天保大道南面、海濱九路西面及新港大道北面。
- 交通：天津地鐵9號線會展中心站、天津新港、天津濱海鐵路站及天津濱海國際機場分別距離該物業約7.2千米、4.3千米、9.7千米及49.5千米。
- 周邊環境性質：目標區域乃海濱新區新發展的市區。該物業附近主要為多個新建工業、商業及高新科技開發項目。

(6) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- (a) 天津濱海已獲取該物業之房地產權證，並為該物業在法律上的擁有人；
- (b) 該物業已作出抵押，該物業須獲得抵押權人同意，方可轉讓；及
- (c) 該物業因債權人向法院申請對天津濱海進行財產保全而被查封。在符合解除查封條件的規限下，在法院裁定解除查封且房地產權登記部門完成查封登記的取銷手續後，在依法轉讓該物業方面並無法律障礙。

(7) 在我們對該物業進行估值的過程中，我們已經考慮及分析附近類似的辦公室銷售。由於該等可資比較項目被視為在實物及位置屬性方面與該物業相關，因此已經採用。根據建築面積，所採用可資比較項目的單位價格為每平方米人民幣17,700元至人民幣24,474元不等。在估值中所採用的單位價格與相關可資比較項目就不同屬性進行適當調整後的單位價格相符。根據建築面積，該物業所採用的單位價格為每平方米人民幣20,372元。

(8) 下表顯示該物業目前的估值與 貴公司二零二一年九月三十日的中期報告內所報告的估值兩者之間的對賬：

於估值日期的市場價值	:	人民幣582,000,000元
於二零二一年九月三十日的市場價值	:	人民幣644,000,000元
差異	:	-人民幣62,000,000元

估值出現變化乃由於該物業之訂約租金有所下降以及市場可資比較項目之租金及售價出現下降所致。

編號	物業	概況	佔用詳情	於估值日期現況下之市場價值										
2	中國 天津市 濱海新區 天保大道86號 天津濱海 國際汽車城	<p>該物業包括兩個展覽廳及一幢輔設樓，建於地盤面積約40,808.20平方米的地塊上，於二零零二年至二零一二年間分階段落成。</p> <p>該物業總建築面積約42,302.36平方米。該物業之建築面積明細載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>展覽廳A</td> <td>29,856.07</td> </tr> <tr> <td>輔設大廈</td> <td>319.96</td> </tr> <tr> <td>展覽廳B</td> <td><u>12,126.33</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b><u>42,302.36</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權於二零五一年二月二十七日期滿，可作倉儲／非住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	展覽廳A	29,856.07	輔設大廈	319.96	展覽廳B	<u>12,126.33</u>	<b>總計</b>	<b><u>42,302.36</u></b>	<p>按我們的實地考察，該物業被用於車展及物流用途。</p> <p>按 貴公司所提供的資料，該物業受不同的租約所規限，最遲於二零二二年十一月到期，每月租金收入總額約為人民幣543,600元(包括管理費及其他支出)。</p>	<p>人民幣660,000,000元 (人民幣六億六千萬元)</p> <p>於出售事項前 貴集團應佔100% 權益：</p> <p>人民幣660,000,000元 (人民幣六億六千萬元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
展覽廳A	29,856.07													
輔設大廈	319.96													
展覽廳B	<u>12,126.33</u>													
<b>總計</b>	<b><u>42,302.36</u></b>													

附註：

- (1) 該物業於二零二二年五月十七日經崔佳琪(理學士(TM), 理科碩士)視察。
- (2) 根據天津市濱海新區房屋及土地資源管理局於二零一六年四月十五日發出的房地產業權證津(2016)保稅區不動產權證第1000943號, 該物業地盤面積約40,808.20平方米及總建築面積約42,302.36平方米的土地使用權及房屋所有權歸屬於天津濱海國際汽車城有限公司。該物業土地使用權獲授予的年期到二零五一年二月二十七日屆滿, 可作倉儲/非住宅用途。
- (3) 根據所提供的租賃明細表, 該物業受不同租約所規限, 最遲於二零二二年十一月到期, 每月租金收入總額約為人民幣543,600元(包括管理費及其他支出)。

租賃的主要條款概述如下：

租戶數目	:	8
可出租總面積	:	43,057.23平方米, 相當於佔用率95%
租期	:	4個月零23天至2年
到期日	:	由二零二二年三月至二零二二年十一月
每月租金總額	:	約人民幣543,600元, 包括管理費及其他支出

- (4) 根據 貴公司所提供之資料, 該物業現時已有多項按揭, 按予天津農村商業銀行股份有限公司南開支行及新華信托股份有限公司。在估值時, 吾等並無考慮有關按揭。
- (5) 該物業的一般概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國天津市濱海新區海濱三路東面、天保大道南面、海濱四路西面及新港大道北面。
交通	:	天津地鐵9號線會展中心站、天津新港、天津濱海鐵路站及天津濱海國際機場分別距離該物業約7.4千米、3.7千米、9.3千米及49.2千米。
周邊環境性質	:	目標區域乃海濱新區新發展的市區。該物業附近主要為多個新建工業、商業及高新科技開發項目。

- (6) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業合法性的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- (a) 天津濱海已獲取該物業之房地產權證，並為該物業在法律上的擁有人；
  - (b) 該物業已作出抵押，該物業須獲得抵押權人同意，方可轉讓；及
  - (c) 該物業因債權人向法院申請對天津濱海進行財產保全而被查封。在符合解除查封條件的規限下，在法院裁定解除查封且房地產權登記部門完成查封登記的取銷手續後，在依法轉讓該物業方面並無法律障礙。
- (7) 在我們對該物業進行估值的過程中，我們已經考慮及分析附近類似的貿易及展覽物業銷售。由於該等可資比較項目被視為在實物及位置屬性方面與該物業相關，因此已經採用。根據建築面積，所採用可資比較項目的單位價格為每平方米人民幣15,368元至人民幣16,500元不等。在估值中所採用的單位價格與相關可資比較項目就不同屬性進行適當調整後的單位價格相符。根據建築面積，該物業所採用的單位價格為每平方米人民幣15,602元。
- (8) 下表顯示該物業目前的估值與 貴公司二零二一年九月三十日的中期報告內所報告的估值兩者之間的對賬：

於估值日期的市場價值       ：       人民幣660,000,000元

於二零二一年九月三十日       ：       人民幣725,000,000元  
的市場價值

差異                               ：       -人民幣65,000,000元

估值出現變化乃由於該物業之訂約租金有所下降以及市場可資比較項目之租金及售價出現下降所致。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後可行日期，除下文所披露者外，概無本公司董事或最高行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括本公司董事或最高行政人員或彼等之聯繫人根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所提述之登記冊之任何權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉：

姓名	身份	股份／相關 股份數目 (附註1)	佔本公司之 已發行股本之 概約百分比
李立新先生	(附註2)	2,755,137,680 (L)	34.25%
		1,687,282,681 (S)	20.98%
程衛紅女士	(附註3)	1,849,407,702 (L)	22.99%
		398,000,000 (S)	4.95%

附註1：(L)表示好倉。(S)表示淡倉。

附註2：李立新先生於2,755,137,680股股份中擁有權益，於其中17,822,000股股份之權益為個人持有、於1,382,141,014股股份之權益乃透過達美製造有限公司（「達美」）持有，而於1,355,174,666股股份之權益乃透過世匯控股有限公司（「世匯」）持有。達美及世匯之已發行股本由李立新先生全資擁有。

附註3：程衛紅女士於1,849,407,702股股份中擁有權益，於其中956,407,702股股份之權益乃透過Mighty Mark Investments Limited（「Mighty Mark」）持有，而於893,000,000股股份之權益乃透過希欣有限公司（「希欣」）持有。Mighty Mark及希欣之已發行股本由程衛紅女士全資擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或最高行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉，或須記錄在根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則之規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### (b) 主要股東之權益及淡倉

於最後可行日期，除下文所披露者外，就任何本公司董事或最高行政人員所知悉，概無其他人士或公司（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置之登記冊所記錄且將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

姓名／名稱	身份	股份／ 相關股份數目 (附註)	佔本公司 之已發行 股本之 概約百分比
達美製造有限公司	實益擁有人	1,382,141,014 (L)	17.18%
		893,521,680 (S)	11.11%
世匯控股有限公司	實益擁有人	1,355,174,666 (L)	16.85%
		793,761,001 (S)	9.87%
同世平	配偶權益	1,849,407,702 (L)	22.99%
		398,000,000 (S)	4.95%
Mighty Mark Investments Limited	實益擁有人	956,407,702 (L)	11.89%
希欣有限公司	實益擁有人	893,000,000 (L)	11.10%
		398,000,000 (S)	4.95%
中央匯金投資有限 責任公司	於股份擁有抵押 權益的人／於 受控制法團的 權益	2,413,065,680 (L)	29.99%

姓名／名稱	身份	股份／ 相關股份數目 (附註)	佔本公司 之已發行 股本之 概約百分比
中國建設銀行股份 有限公司	於股份擁有抵押 權益的人／於 受控制法團的 權益	2,413,065,680 (L)	29.99%
Poly Platinum Enterprises Limited	於股份擁有抵押 權益的人／ 實益擁有人	1,051,144,000 (L)	13.07%
Greater Bay Area Homeland Development Fund (GP) Limited	於股份擁有抵押 權益的人／於 受控制法團的 權益	1,051,144,000 (L)	13.07%
大灣區共同家園投資 有限公司	於股份擁有抵押 權益的人／於 受控制法團的 權益	1,048,124,000 (L)	13.03%

附註： (L)表示好倉。(S)表示淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並無獲知會且不知悉任何其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置之登記冊所記錄且將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益。



### 3. 董事之競爭權益

於最後可行日期，除下文所披露者外，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或有可能構成競爭或構成衝突或有可能構成衝突（無論直接或間接）之任何業務中擁有權益。

於最後可行日期，本公司之執行董事兼控股股東李先生及其兒子實益擁有利時集團股份有限公司（「利時公司」）之98.15%股權。執行董事程建和先生及執行董事金亞雪女士亦為利時公司之董事。於最後可行日期，利時公司及其附屬公司（「利時集團」）之主要業務包括製造及銷售塑膠及硬件產品、經營百貨商場及連鎖超市，以及投資於中國房地產開發項目。

利時集團經營四間百貨商場（「除外百貨公司」）及一間超市（「除外超市」）。四間除外百貨公司其中兩間及除外超市均位於寧波市，而餘下兩間除外百貨公司分別位於浙江省杭州市桐廬縣及嘉興市海鹽縣。全部四間除外百貨公司於二零一零年或二零一一年開業，於截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度各年均錄得淨虧損。由於除外百貨公司仍處於試業階段，並持續錄得虧損，董事決定於關鍵時間不會收購除外百貨公司。

除外超市位於其中一間除外百貨公司之地庫，成為該除外百貨公司之一部份，因此，董事決定不將除外超市納入本集團於二零一三年八月向利時集團收購之目標集團內。

董事相信，本集團能獨立於利時集團所持有之除外百貨公司及除外超市按公平基準經營其業務，其中之原因為：

- (a) 兩間除外百貨公司位於寧波市，與本集團所持有之兩間百貨商場新江廈百貨商場及象山利時百貨所處之地區不同。其他兩間除外百貨公司位於杭州市桐廬縣及嘉興市海鹽縣；及
- (b) 本公司已於二零一三年八月三十一日與世匯、保證人及利時公司（「契諾人」）訂立不競爭承諾契據（「不競爭承諾契據」）。根據不競爭承諾契據，契諾人已承諾不會於寧波市之百貨商場及超市從事製造及銷售家用產品以及零售商品業務，惟透過除外百貨公司及除外超市則除外。根據不競爭承諾契據之不競爭限制將於下列之最早者終止：(i)契諾人不再為控股股東之日；及(ii)股份不再於聯交所上市之日。因此，自不競爭承諾契據生效起，利時集團將不會於寧波市開設、持有或經營任何新百貨商場或超市（除外百貨公司

及除外超市除外)。根據不競爭承諾契據，契諾人已授予本公司購股權以購買除外百貨公司或除外超市之全部或部份權益。行使購股權之價格將於行使時由本公司與利時公司磋商及議定。倘訂約方未能就行使價達成共識，將會委任一名獨立國際認可估值師釐定行使價。倘利時公司擬將除外百貨公司或除外超市之全部或部份權益出售予任何第三方，契諾人亦已授予本公司優先購買權。行使優先購買權之決定須待獨立非執行董事審閱及批准。倘本公司決定不購買有關權益，本公司將發表公佈載列不行使有關權利之理由，而利時公司可繼續出售予第三方，惟價格不得低於給予本公司之價格。

#### 4. 董事於資產之權益

於二零二一年四月一日，寧波利時日用品有限公司(「利時日用品」)與寧波利時電器制造有限公司(「利時電器」)訂立租賃協議(「租賃協議」)，以續租位於中國寧波市鄞州區投資創業中心誠信路518號之物業，有關租金為每月人民幣635,100元，由二零二一年六月一日起為期三年，至二零二四年五月三十一日屆滿。有關詳情，敬請參閱本公司日期為二零二一年四月一日之公佈。於最後可行日期，利時電器由寧波利時塑膠有限公司(「利時塑膠」)間接全資擁有。於最後可行日期，利時塑膠之75%權益由利時公司擁有。利時公司之98.15%權益則由執行董事及控股股東李立新先生及其兒子實益擁有。

於最後可行日期，就董事所知悉，除李立新先生在上述租賃協議中之利益外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來直至最後可行日期已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

#### 5. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團有關成員公司於一年內終止而毋須支付補償(法定賠償除外)之服務合約。

## 6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後可行日期仍然存續且與本集團任何成員公司業務有重大關連之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益，惟以下者除外：

- (a) 利時日用品與利時電器訂立日期為二零二一年四月一日之租賃協議，詳情披露於本公司日期為二零二一年四月一日之公佈，據此，利時電器租用位於中國寧波市鄞州區投資創業中心誠信路518號之物業，由二零二一年六月一日起為期三年，至二零二四年五月三十一日屆滿。利時電器由利時塑膠間接全資擁有。利時塑膠之75%權益由利時公司擁有。利時公司之98.15%權益則最終由本公司之執行董事及控股股東李立新先生及其兒子實益擁有；
- (b) 達美(寧波)新材料有限公司(「達美」)與利時日用品訂立日期為二零二一年十二月二十日之租賃協議，詳情披露於本公司日期為二零二一年十二月二十日之公佈，據此，達美把位於中國寧波市鄞州區投資創業中心誠信路518號之物業租賃予利時日用品，由二零二二年一月一日起為期九個月，至二零二二年九月三十日屆滿。達美乃利時公司之非全資附屬公司，利時公司由本公司執行董事兼控股股東李先生及其兒子實益擁有98.15%權益；
- (c) 寧波新江廈股份有限公司(「新江廈」)與利時公司訂立日期為二零二一年十二月二十日之相互供應協議，詳情披露於本公司日期為二零二一年十二月二十日之公佈，據此，新江廈同意促使其附屬公司向利時集團供應電器、食品及飲料。利時公司則同意促使其附屬公司向新江廈及其附屬公司供應若干家用品。利時公司由本公司執行董事兼控股股東李先生及其兒子實益擁有98.15%權益；
- (d) 寧波利時進出口有限公司(「利時進出口」)與利時日用品訂立日期為二零二一年十二月二十日之二零二二年出口代理協議，詳情披露於本公司日期為二零二一年十二月二十日之公佈，據此，寧波利時進出口有限公司(「利時進出口」)根據有關協議向利時日用品提供出口代理服務，由二零二二年一月一日起為期三年，至二零二四年十二月三十一日屆滿。利時進出口乃由利時公司擁有80%權益及由李先生及其兒子全資擁有之一間公司擁有18.18%權益；及

- (e) 利時進出口與利時日用品訂立日期為二零二一年十二月二十日之二零二二年進口代理協議，詳情披露於本公司日期為二零二一年十二月二十日之公佈，據此，利時進出口向利時日用品提供進口代理服務，由二零二二年一月一日起為期三年，至二零二四年十二月三十一日屆滿。利時進出口乃由利時公司擁有80%權益及由李先生及其兒子全資擁有之一間公司擁有18.18%權益。

## 7. 訴訟

於二零二二年二月二十八日，未獲續期或償還之已逾期銀行及其他貸款為人民幣1,041,000,000元。有關銀行就該等銀行及其他貸款中人民幣459,000,000元的款項起訴本集團一間附屬公司，要求該附屬公司償還結欠餘額。

本集團就若干客戶之銀行融資及貸款向其貸款人提供擔保，相關金額於二零二二年二月二十八日為人民幣2,403,000,000元。於二零二二年二月二十八日，相關借款人拖欠銀行貸款人民幣274,000,000元。有關銀行就該等銀行貸款中人民幣50,000,000元的款項起訴借款人及擔保人（包括本集團若干附屬公司），要求償還結欠貸款。

於最後可行日期，除上文所述者外，本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團之任何成員公司亦無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

## 8. 專家及同意書

下列為在本通函發表意見之專家之資格：

名稱	資格
萊坊測量師行有限公司	獨立專業估值師

專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、建議、意見及／或報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，專家(i)並無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期之經審核財務報表之編製日期）以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；以及(ii)並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無任何權利（無論能否合法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

## 9. 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內概無訂立重大合約（並非在本集團進行之日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 寧波新江廈連鎖超市有限公司（「新江廈超市」）及新江廈（作為認購人）與國民信託有限公司於二零二零年四月至二零二零年九月期間訂立的多份協議，據此，新江廈超市或新江廈（視情況而定）同意認購總額為人民幣1,680,000,000元之多項金融產品。有關詳情請參閱本公司日期為二零二二年四月二十九日的通函；
- (b) 本公司（作為賣方）與李先生或其代名人（作為買方）訂立日期為二零二零年五月二十八日的買賣協議（「買賣協議」）（以及日期為二零二一年四月二十六日的補充協議），內容有關出售Magician Investments (BVI) Limited、通達策略有限公司及盛新控股有限公司各自之全部已發行股本，代價為人民幣1,250,000,000元。更多詳情請參閱本公司日期為二零二零年五月二十八日及二零二一年四月二十六日的公佈；
- (c) 本公司與李先生訂立日期為二零二一年六月一日的終止契據，據此，有關各方已經相互協定終止買賣協議，由終止契據日期起生效，並解除及免除其各自於買賣協議之責任（惟於有關終止前之任何先前申索或要求除外）。更多詳情請參閱本公司日期為二零二一年六月一日的公佈；
- (d) 新江廈超市（作為賣方）與周龍科（作為買方）訂立日期為二零二一年四月二十六日的買賣協議，內容有關出售一幅位於寧波市鄞州區姜山鎮人民路26號總地盤面積約為1,382平方米的地塊，連同豎立於其上總樓面面積約為4,363.71平方米之商業綜合大樓，代價為人民幣55,000,000元。更多詳情請參閱本公司日期為二零二一年四月二十六日的公佈；
- (e) 新江廈（作為賣方）與黃永光（作為買方）訂立日期為二零二一年六月十五日的買賣協議，內容有關出售一幅位於寧波市鄞州區中山東路301-305號總地盤面積約為633.50平方米的地塊，連同豎立於其上總樓面面積約為3,078.26平方米之商業綜合大樓，代價為人民幣49,000,000元。更多詳情請參閱本公司日期為二零二一年六月十五日的公佈；

- (f) 新江廈(作為賣方)與周蕾(作為買方)訂立日期為二零二一年六月十五日的買賣協議，內容有關出售一幅位於寧波市鄞州區中山東路301-305號總地盤面積約為554.50平方米的地塊，連同豎立於其上總樓面面積約為2,694.4平方米之商業綜合大樓，代價為人民幣35,000,000元。更多詳情請參閱本公司日期為二零二一年六月十五日的公佈；及
- (g) 該協議。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為彭婉珊女士。彭女士為香港之合資格律師。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (c) 本公司之主要營業地點為香港新界荃灣沙咀道52A號皇廷廣場36樓06-07室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 就詮釋而言，本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 11. 展示文件

下列文件各自之副本將於本通函日期起計14日期間內在聯交所之網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司之網站(<http://www.lisigroup.com.hk>)刊登：

- (a) 該協議；
- (b) 由萊坊測量師行有限公司就目標集團所編製之資產估值報告，其全文載於本通函附錄二A內；
- (c) 由萊坊測量師行有限公司就目標集團所編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄二B內；及
- (d) 本附錄「8.專家及同意書」一節內所述之同意書。

---

## 股東特別大會通告

---



# CHINA AUTOMOBILE NEW RETAIL (HOLDINGS) LIMITED 中國汽車新零售(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：526)

## 股東特別大會通告

茲通告中國汽車新零售(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年六月十五日(星期三)上午十時三十分假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議

- (a) 確認、批准及追認該協議(定義見本公司日期為二零二二年五月二十六日之通函(「該通函」))及據此擬進行之交易；
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司作出其可能認為為或就該協議及據此擬進行之交易或使其生效而有需要或屬適宜之所有有關行動以及簽署、蓋章、簽立及交付所有有關文件以及採取所有有關行動；及
- (c) 在各方面全面追認、確認、批准及採納本公司或本公司任何董事或高級人員於執行本決議案前就前述決議案所採取之任何及所有行動，猶如有關行動在採取前已經提交本公司批准，並獲本公司批准。」

承董事會命  
中國汽車新零售(控股)有限公司  
程建和  
執行董事

香港，二零二二年五月二十六日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 有權出席上述通告所召開之大會及於會上投票之本公司股東，均可委派一名或（倘其為兩股或以上股份持有人）多名代表出席，並於會上代彼投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有），或該授權書或授權文件之經公證人認證副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送交本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可按意願親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 本公司將於二零二二年六月十日至二零二二年六月十五日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，期間概不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有已填妥之股份過戶文件連同相關股票必須於二零二二年六月九日下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。
5. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條規定，載於本通告內之決議案將以投票方式於大會進行表決。

鑑於當前COVID-19疫症大流行之情況，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施以保護股東及其他出席人士免受感染：

1. 每位出席股東特別大會的人士須於股東特別大會會場入口處接受強制體溫檢查。任何人士若體溫高於攝氏37.3度或有任何類似流感症狀或其他身體不適，將不獲准進入股東特別大會會場。
2. 每位出席人士於獲准進入股東特別大會會場前將須填妥及簽署健康申報表。
3. 股東特別大會會場座位間距將維持適當的社交距離。因此，可容納股東出席股東特別大會的空間將會有限。如有必要，本公司或會限制股東特別大會的出席人數，以避免會場過度擁擠。
4. 每位出席人士於股東特別大會會場內任何時候均須佩戴外科口罩。
5. 任何出席人士如拒絕接受任何上述措施，將不獲准進入股東特別大會會場。
6. 股東特別大會上將不會向出席人士提供茶點或禮品。

在香港法律准許的情況下，本公司保留拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會出席人士的安全。



---

## 股東特別大會通告

---

本公司謹此提醒股東，可考慮委任股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就決議案進行表決，以代替親身出席股東特別大會。代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件之經公證人認證副本，最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前送交本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。

視乎COVID-19疫情的發展，本公司可能按公共衛生情況變化臨時通知實施及／或調整股東特別大會的預防措施，以及可能在適當時候就有關措施另行發表公佈。

於本通告日期，董事會由執行董事李立新先生、程建和先生及金亞雪女士，非執行董事程衛紅女士，以及獨立非執行董事何誠穎先生、冼易先生及鄺焜堂先生組成。